

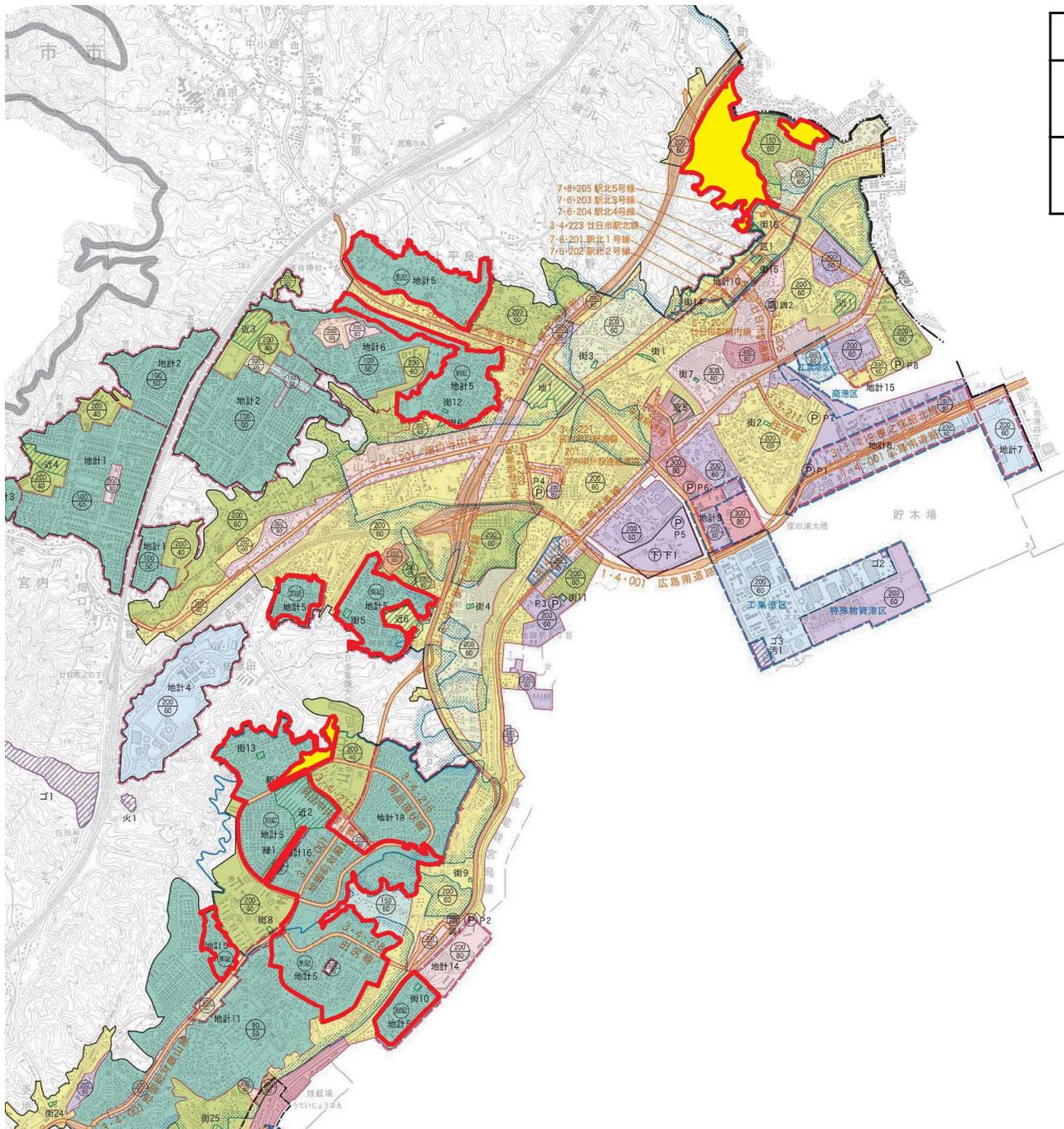
議案第2号 広島圏都市計画地区計画の変更について
(第一種低層住居専用地区)

(1)本地区計画の内容について

(1)本地区計画の内容について

議案集14ページ参照

位置図

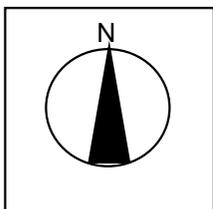


凡例

地区計画区域
(変更地区)



地区計画区域
(削除地区)



(1)本地区計画の内容について

議案集11～13ページ参照

当初決定理由

居住環境の悪化を未然に防止し、秩序ある市街地を計画的に誘導しつつ、緑豊かで潤いのある良好な居住環境の形成を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	本地区は、宅地開発事業等の施行により、道路、公園等の地区施設及び宅地が整備され、既に住宅等が建築されている区域と、住宅等と小規模な農地が混在する区域で構成され、既存の良好な住居の環境を有する低層住宅地の環境の保護及び今後の良好な低層住宅地の形成を図る地域である。このため、地区計画を定めることにより、住居環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで良好な住環境を形成、保持することを目標とする。
土地利用の方針	緑豊かで良好な住環境の形成を図る。
建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、次のような建築物等に関する規制を行う。 1 良好な住環境の保護と形成を図るため、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」及び「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 2 緑化を推進するため「かき・さくの構造」を定める。

(1)本地区計画の内容について

議案集11～12ページ参照

地区整備計画の内容

条件1（敷地面積）

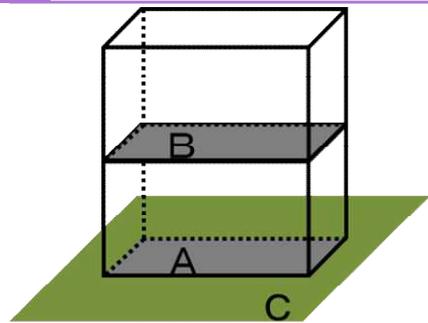
- 165㎡（50坪）未満
- 165㎡（50坪）以上

条件2（壁面後退等）

- 敷地境界線から1m以上の壁面後退をしない場合 ※1
- 敷地境界線（道路境界・隣地境界）から1m以上の壁面後退をする場合
- 垣又は柵の構造は、生け垣、鉄柵、ブロック積み等で、地盤面からの高さを1.2m以下（生け垣は対象外）+緑化

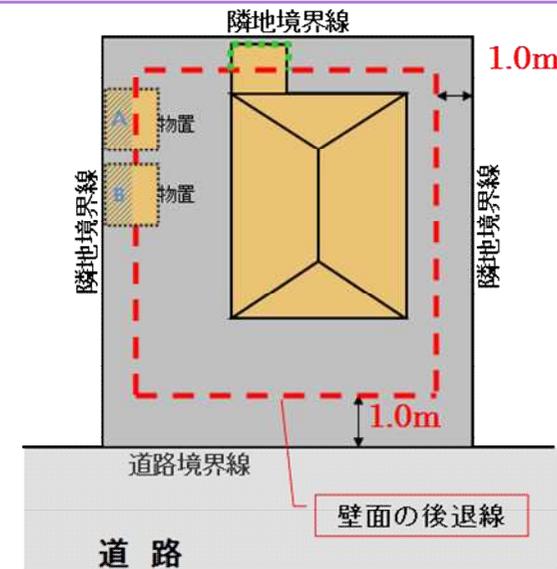
建蔽率	容積率
40%	80%

建蔽率	容積率
50%	100%



$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積(A)}}{\text{敷地面積(C)}}$$

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ床面積(A+B)}}{\text{敷地面積(C)}}$$



※1：民法に規定する敷地境界線から50センチ以上の距離は保たなければならない。

緩和できる場合

..... 3m以下の場合（柱の中心線等で計測）

..... 5㎡以下の場合（ $A+B \leq 5\text{㎡}$ ）

(2)本地区計画の変更内容について

(2)本地区計画の変更内容について

議案集19～20ページ参照

計画書（新旧対照表）

新		旧	
<p>広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）</p> <p>都市計画第一種低層住居専用地区地区計画を次のように変更する。</p>		<p>広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）</p> <p>都市計画第一種低層住居専用地区地区計画を次のように変更する。</p>	
名 称	第一種低層住居専用地区地区計画	名 称	第一種低層住居専用地区地区計画
位 置	廿日市市 <u>上平良の一部、峰高一丁目の一部、峰高二丁目、宮内四丁目の一部、六本松一丁目の一部、六本松二丁目の一部、宮内の一部、地御前北二丁目の一部、地御前北三丁目の一部、地御前の一部、阿品一丁目の一部、阿品二丁目の一部、阿品三丁目の一部、阿品四丁目の一部、阿品台三丁目の一部、阿品台四丁目の一部、阿品台五丁目、阿品台北の一部、阿品台山の手の一部</u>	位 置	廿日市市佐方三丁目の一部、佐方の一部、上平良の一部、峰高一丁目の一部、峰高二丁目、宮内四丁目の一部、六本松一丁目の一部、六本松二丁目の一部、宮内の一部、地御前北二丁目の一部、地御前北三丁目の一部、地御前の一部、阿品一丁目の一部、阿品二丁目の一部、阿品三丁目の一部、阿品四丁目の一部、阿品台三丁目の一部、阿品台四丁目の一部、阿品台五丁目、阿品台北の一部、阿品台山の手の一部
面 積	約162.4ha	面 積	約190.3ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	地区計画の目標	本地区は、宅地開発事業等の施行により、道路、公園等の地区施設及び宅地が整備され、既に住宅等が建築されている区域と、住宅等と小規模な農地が混在する区域で構成され、既存の良好な住居の環境を有する低層住宅地の環境の保護及び今後の良好な低層住宅地の形成を図る地域である。このため、地区計画を定めることにより、住居環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで良好な住環境を形成、保持することを目標とする。
	土地利用の方針	土地利用の方針	緑豊かで良好な住環境の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、次のような建築物等に関する規制を行う。 1 良好な住環境の保護と形成を図るため、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」及び「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 2 緑化を推進するため「かき・さくの構造」を定める。

⇒今回の変更は、地区計画の区域の変更のみであり、地区計画の目標や土地利用の方針、地区整備計画等の内容を変更するものではない。

(2)本地区計画の変更内容について

議案集13ページ参照

今回の変更理由

本地区計画は、低層住宅地の居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで良好な住環境の形成を図るため、平成8年3月25日に本地区計画を決定し、その後、平成24年5月31日に阿品台緑地南地区に決定される区域を、令和3年2月5日には阿品台地区地区計画に決定される区域を除外する変更を行った。

今回の変更は、以下の二点によるものである。

一点目について、市街化区域内の災害リスクの高い地域については、安全な暮らしを確保するために、土砂災害特別警戒区域などの指定状況と農地などの土地利用状況を考慮し、各種災害への対策状況などを踏まえつつ、市街化調整区域へ編入することを基本的な考えとした、「市街化区域内における土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組方針（令和3年7月）」が広島県において掲げられた。この取組方針に基づき、市街化区域から市街化調整区域へ編入する区域について、本地区計画の区域からも除外する。

二点目について、「廿日市市都市計画マスタープラン（平成30年3月）」において、『市街地における快適な住環境と効率的な都市機能を確保していくためには、土地の有効・高度利用と良質な宅地供給を図ることが不可欠であり、都市再生の視点から、計画的な土地利用を誘導する必要がある』としている。こうした中、近年の住宅価格や地価の上昇等により、小規模な宅地に効果的に建築するなど建築動向が変化しており、この動向に対応した計画的かつ有効な土地利用の誘導が求められている。

しかしながら、佐方地区は、特に駅から近距離で利便性の高い地区でありながら、第一種低層住居専用地域による用途制限や、本地区計画による制限がかかっており、近年の建築動向に対応した土地利用がなされていない状況である。そのことから、佐方地区の近年の土地利用状況及び今後の市街地整備を勘案し、段階的に土地利用の促進を図っていくために、本地区計画の区域から除外する。

変更理由①

逆線引きの取組により市街化区域から市街化調整区域へ編入する区域について、本地区計画からも除外

変更理由②

近年の住宅価格や地価の上昇等による建築動向の変化に対応するため、本地区計画区域の内、佐方地区について、本地区計画から除外

(2)地区計画の内容について

～変更理由①～

上位計画

①広島圏域都市計画マスタープラン (令和3年3月)【県策定】

主要な都市計画の決定方針

➤市街化区域内の災害リスクの高い区域については、安全な暮らしを確保していくために、土砂災害特別警戒区域などの指定状況と農業などの土地利用状況を考慮し、立地適正化計画における位置付けや各種災害への対策状況などを踏まえつつ、市街化調整区域へ編入することを基本的な考え方とし、市町と連携の上、居住者等の合意形成を図りながら、段階的な市街化調整区域への編入を推進します。特に、市街化区域の低未利用地における土砂災害特別警戒区域については、災害リスクの将来的な変化を見据えつつ、速やかに市街化調整区域への編入を推進します。

②廿日市市都市計画マスタープラン (平成30年3月)【市策定】

都市づくりの基本方針

➤人口減少・超高齢社会の中で、快適な市民生活を確保し、活力ある都市活動を促進するため、集約型の都市計画の視点に立って均衡のとれた都市の形成をめざします。

広島圏域都市計画マスタープラン

広島圏域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
東広島都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
竹原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
宮島都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
安芸津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
川尻安浦都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
江田島都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
千代田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
吉田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
河内都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
佐伯都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
音戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和3年3月

広島県

廿日市市都市計画マスタープラン



平成30(2018)年3月

廿日市市

(2)地区計画の内容について

～変更理由①～

逆線引きの取組

『市街化区域』から『市街化調整区域』へ見直しを行うこと

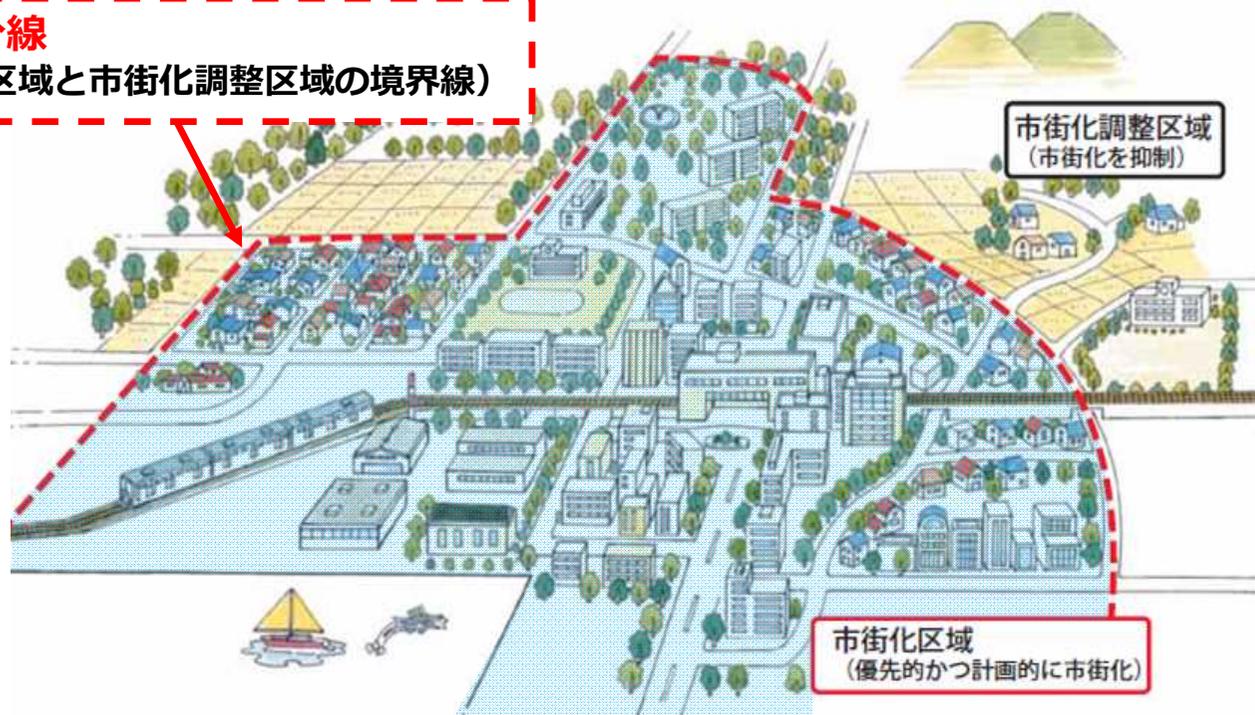
市街化区域 : 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域 : 市街化を抑制すべき区域

逆線引き
の目的

市街化区域内の災害リスクの高い区域(土砂災害特別警戒区域)を対象に市街化調整区域への見直しを行うことで安全な地域への居住の誘導を図ります

区域区分線
(市街化区域と市街化調整区域の境界線)



(2)地区計画の内容について

～変更理由①～

逆線引きの取組目標

- 概ね一世代の期間である50年後には、災害リスクの高い区域に居住する人がほとんどいない状況を目指す。

	災害リスクの高い区域内の居住状況
50年後の 目指す姿	災害リスクの高い区域において土地利用規制（新築や建替えなどが抑制）が十分に機能し、 <u>災害リスクの高い区域に居住する人が概ねいない。</u>
↑	
概ね20年後	<u>市街化区域内の土砂災害特別警戒区域において、逆線引きが概ね完了し、</u> 災害リスクの高い区域において <u>新規居住者が</u> ほぼいない。
↑	
現在	市街化を促進する区域内において、災害リスクの高い土砂災害警戒特別区域が多く含まれており、土地利用規制が十分に機能していない。

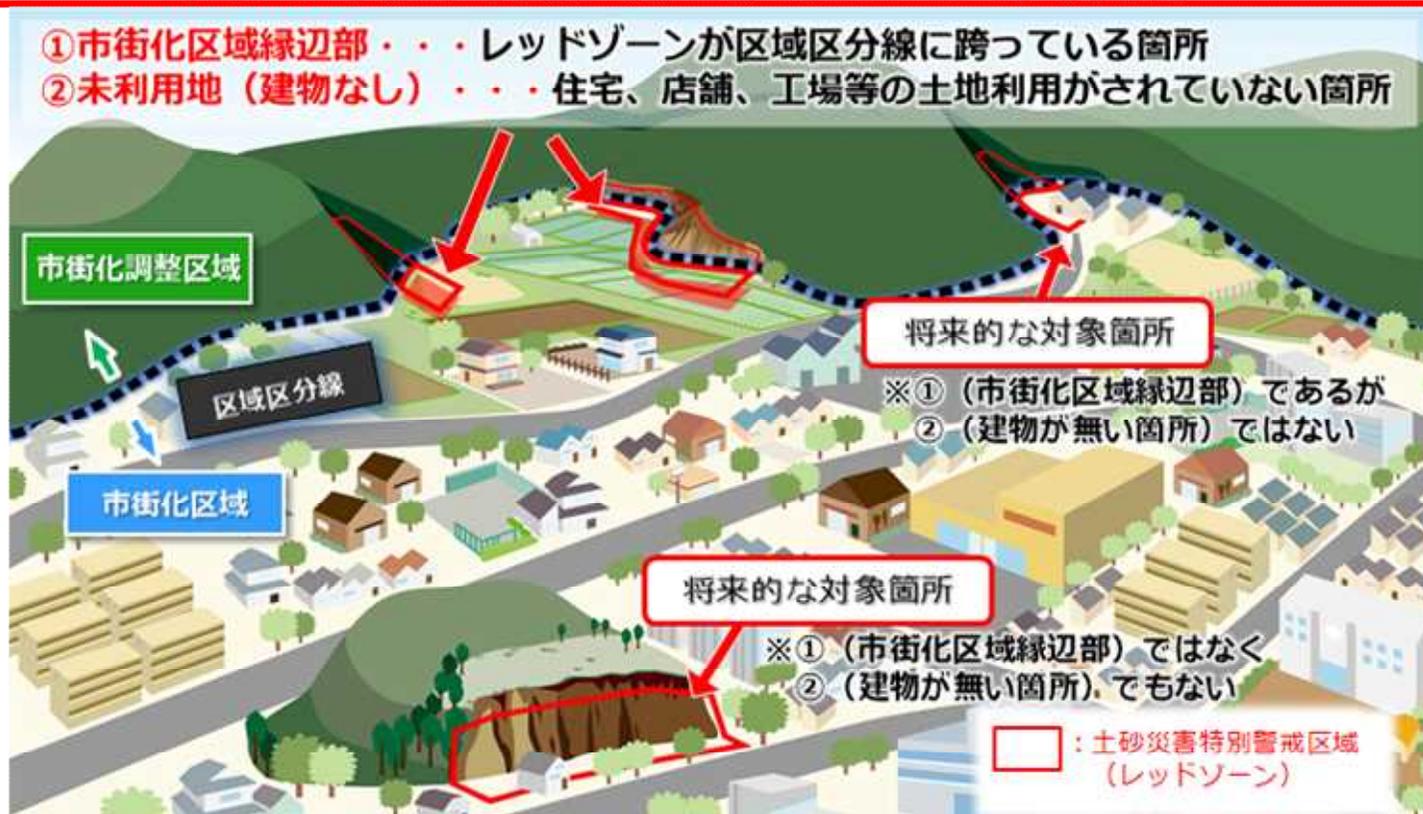
(2)地区計画の内容について

～変更理由①～

逆線引きの取組方針

- 対象箇所（レッドゾーン）が多数あることから、**段階的に進めるととし**、まずは市街地の広がりを防ぐ観点から、**市街化区域縁辺部の未利用地（建物なし）**から**先行的に実施する**。

先行的に実施する箇所（①と②の両方に該当する箇所）

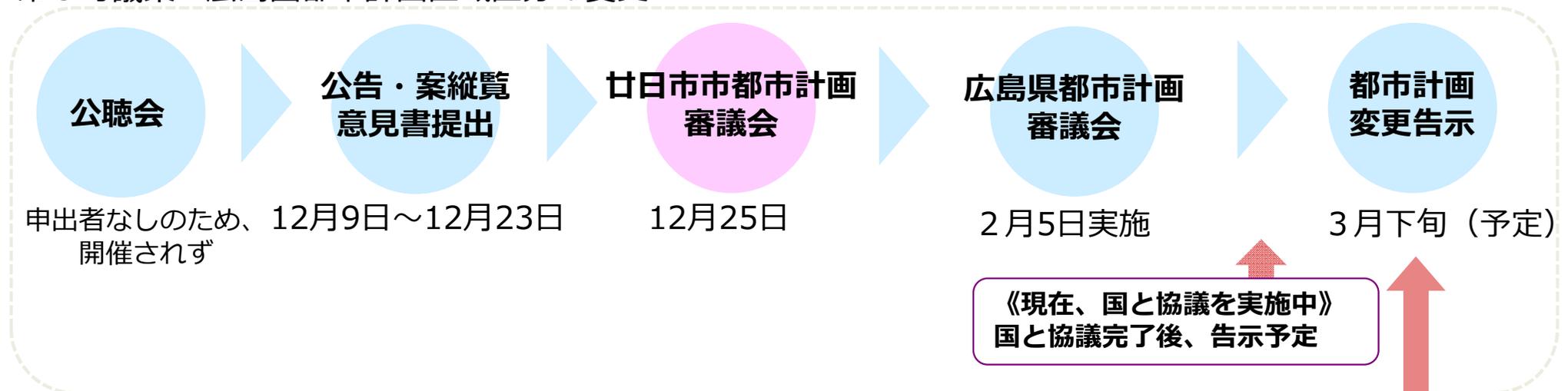


(2)地区計画の内容について

～変更理由①～

前回の都市計画審議会で諮った区域区分の変更との関係

第60回廿日市市都市計画審議会
第3号議案 広島圏都市計画区域区分の変更



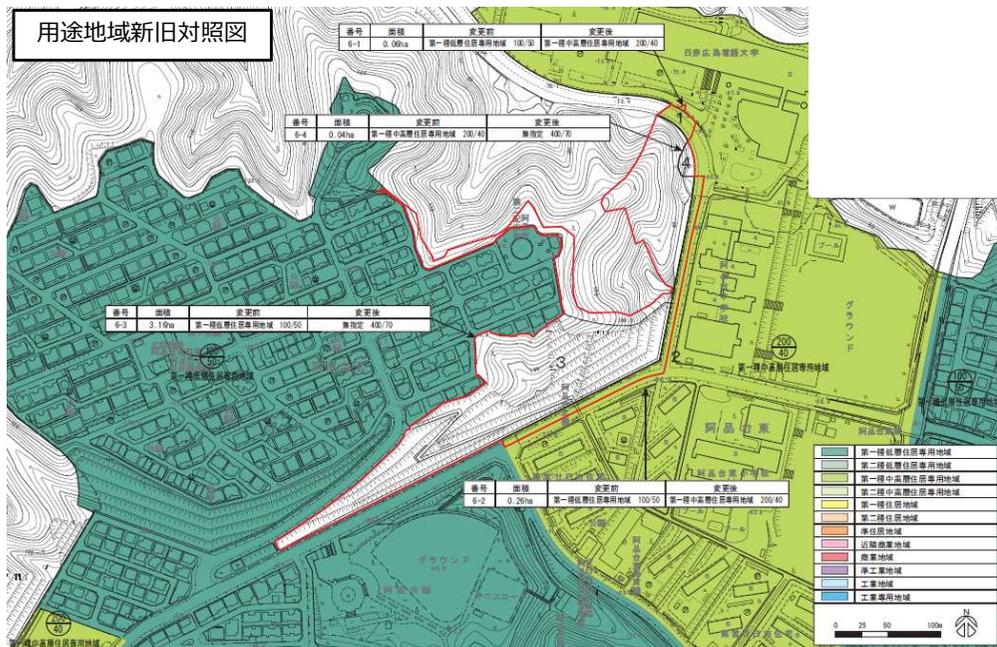
本議案の地区計画の区域は、前回審議していただいた区域区分の変更と関連するものであり、区域区分の都市計画変更の告示に合わせ、地区計画の都市計画変更の告示を行う必要がある。

変更理由②の調整に時間を要したことにより、前回の都市計画審議会で諮る事ができなかった。

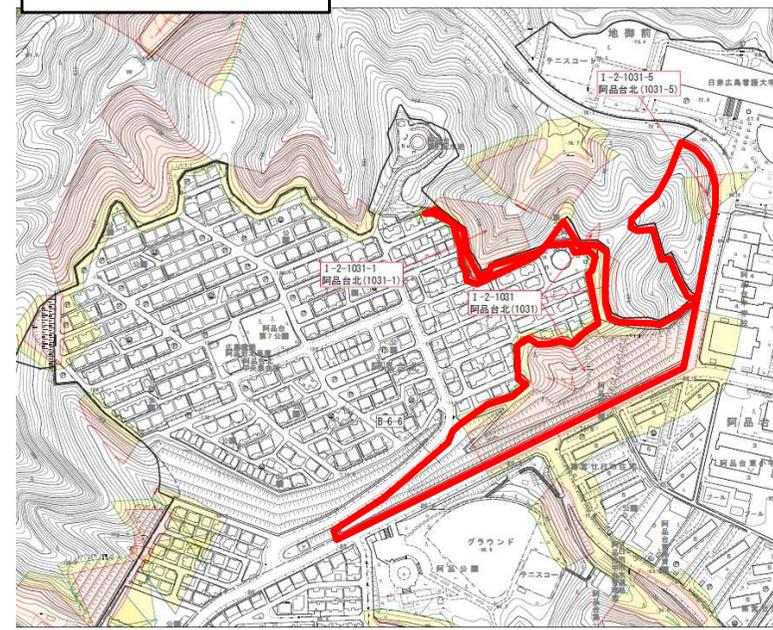
(2)地区計画の内容について

～変更理由①～

変更箇所



レッド区域等指定状況図



・区域区分の変更

変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

・用途地域の変更

番号	変更前	変更後
6-1	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
6-2	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
6-3	第一種低層住居専用地域	用途指定なし
6-4	第一種中高層住居専用地域	用途指定なし

・地区計画の変更 (現用途地域が第一種低層住居専用地域)

地区計画名	変更前	変更後
第一種低層住居専用地区	区域内	除外 (約3.5ha)

(2)地区計画の内容について

～変更理由②～

上位計画

- ・ 廿日市市都市計画マスタープラン
(平成30年3月)【市策定】

都市づくりの基本方針

➤ 市街地における快適な住環境と効率的な都市機能を確保していくためには、土地の有効・高度利用と良質な宅地供給を図ることが不可欠であり、都市再生の視点から、計画的な土地利用を誘導する必要がある。

廿日市市都市計画マスタープラン



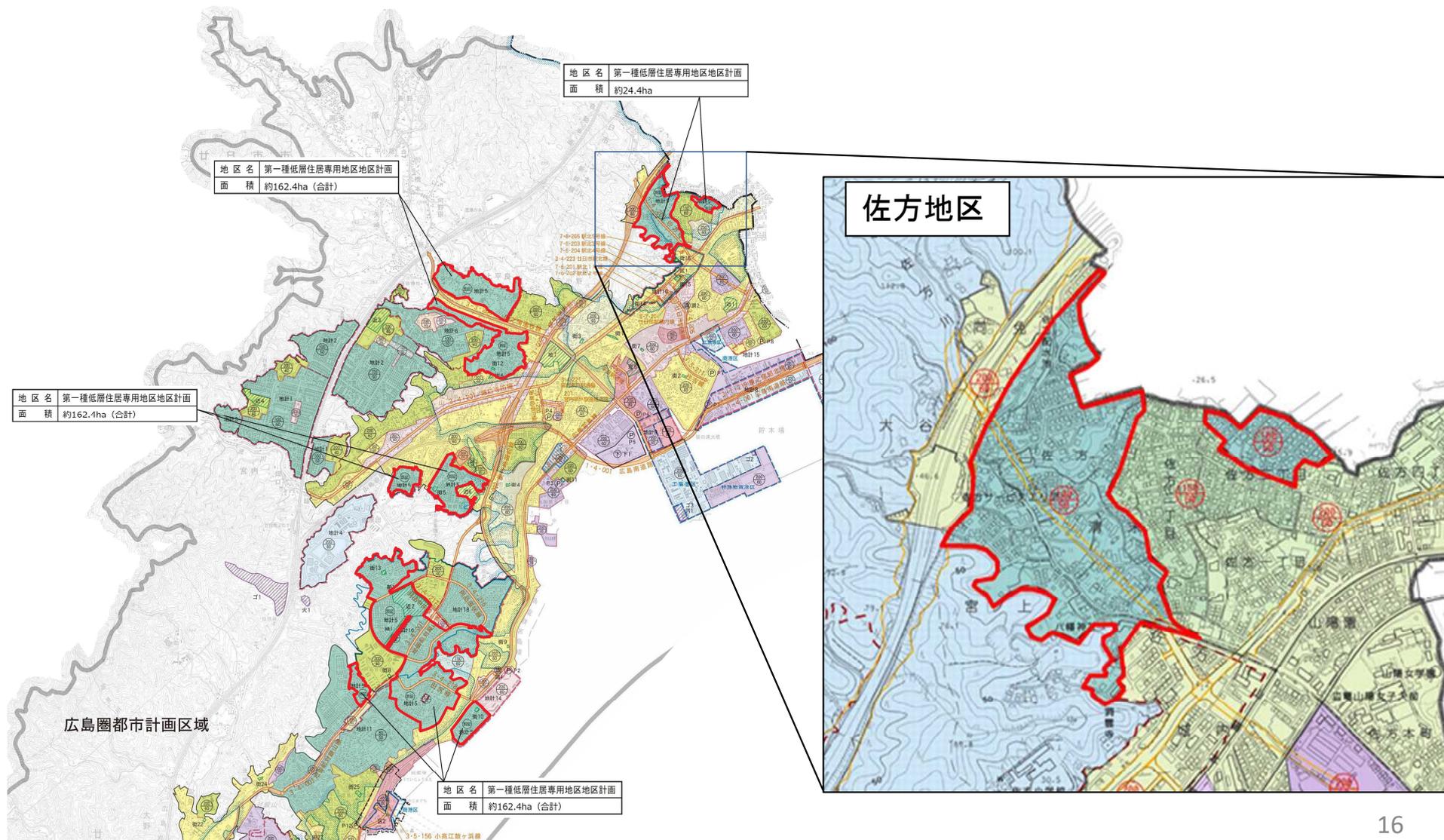
平成30(2018)年3月

廿日市市

(2)地区計画の内容について

～変更理由②～

地区計画の区域内における佐方地区の位置

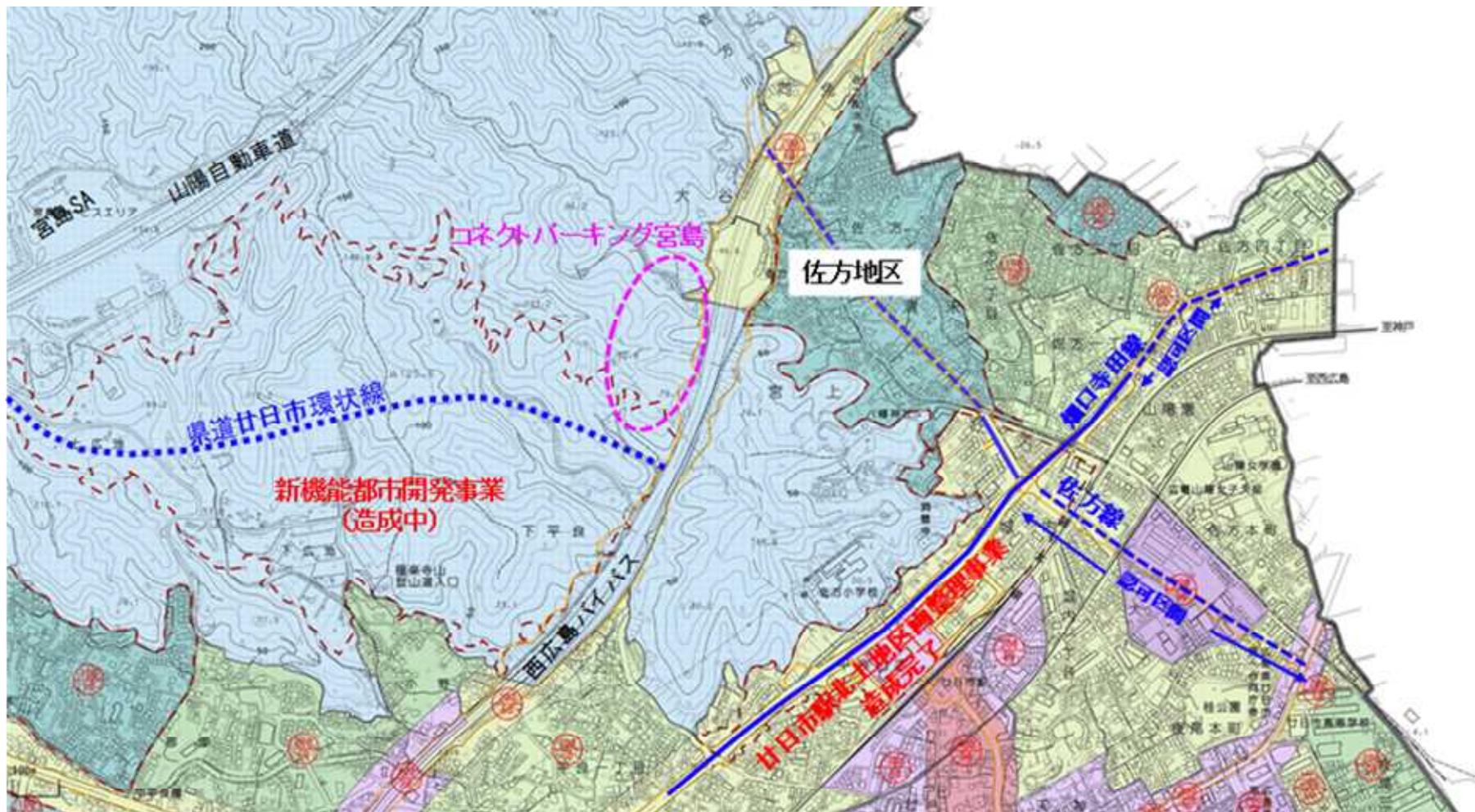


(2)地区計画の内容について

～変更理由②～

佐方地区周辺における近年の動向

佐方地区周辺は、大きな造成事業等に合わせた道路交通網の整備が進んでおり、利便性の向上や交通の円滑化等が図られつつある。

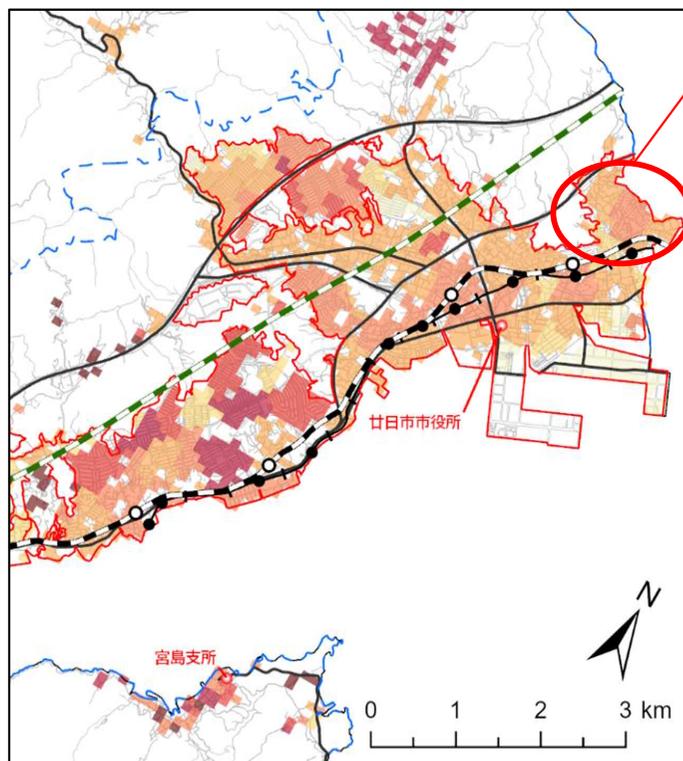


(2)地区計画の内容について

～変更理由②～

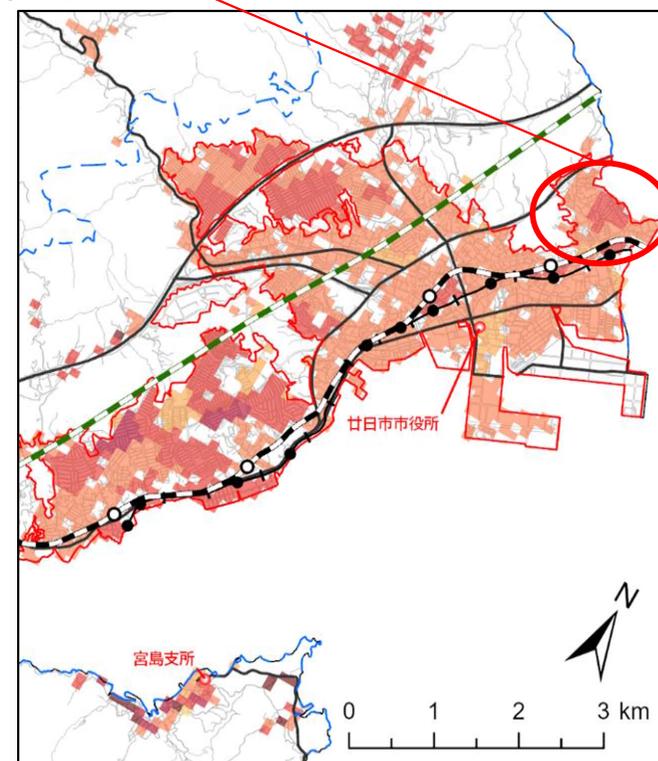
佐方地区周辺における近年の動向

高齢化率は市域全体で今後も増加予想であり、子育て世代が増加傾向にある佐方地区も同様の状況。



高齢化率（沿岸部・令和2（2010）年・メッシュ）

佐方地区



高齢化率（沿岸部・令和27（2015）年・メッシュ）

資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV2」を用いた推計結果を基に作成

(2)地区計画の内容について

～変更理由②～

佐方地区周辺における近年の動向

住宅地の方向性

- 高齢化の更なる進行、空家の増加・・・

このままでは・・・

- ❑ コミュニティの低下
- ❑ 市街地の低密度化による生活サービス機能（診療所、商業施設など）の低下

利便性が向上している佐方地区においても、さまざまな取組が必要

- 空家の有効活用
- 子育て世代等の居住の促進
- 定住の促進 など

都市計画の観点における取組の一つとして

- 不動産の流動性の向上を目的とした都市計画の制限の見直し

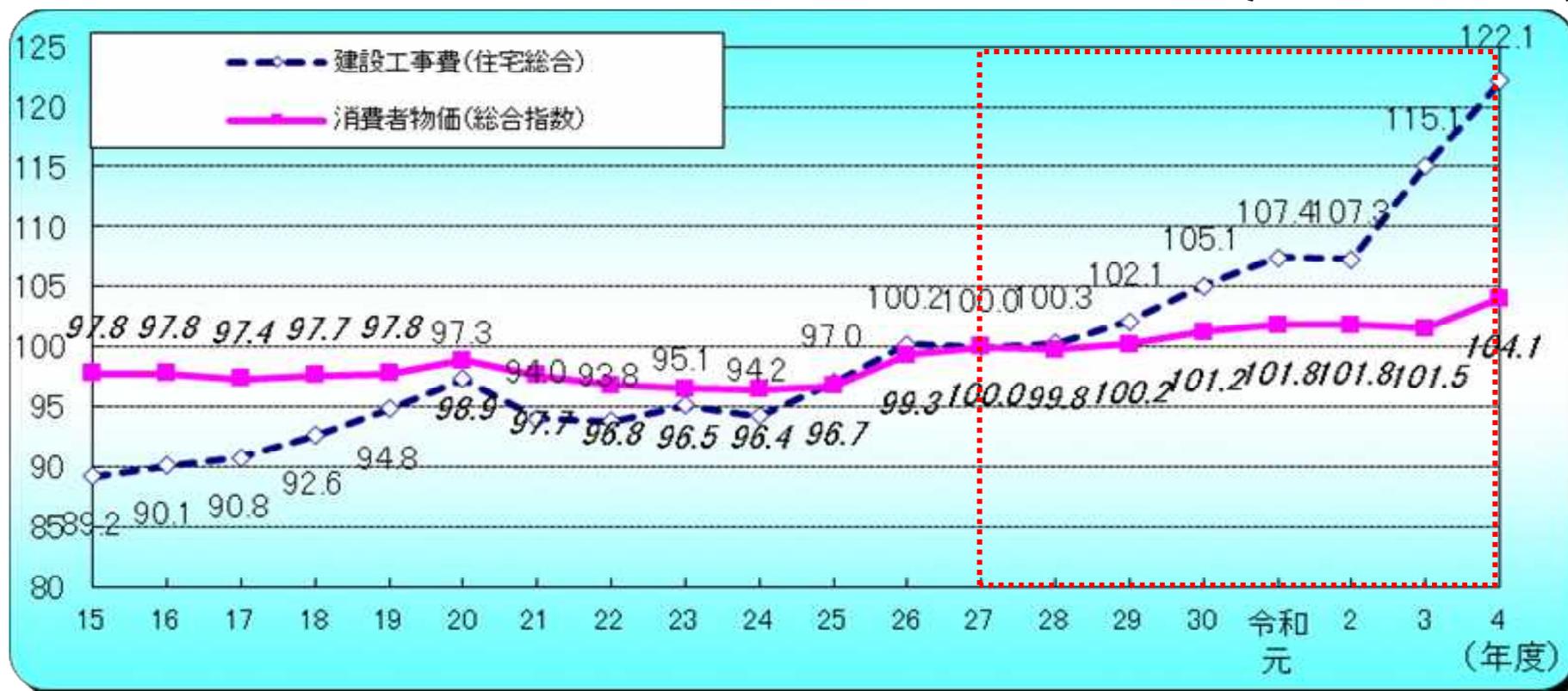
(2)地区計画の内容について

～変更理由②～

近年の建設工事費と消費者物価の推移

建設工事費 平成27年度=100

消費者物価 平成27年=100



(資料)消費者物価:「消費者物価指数」(総務省)

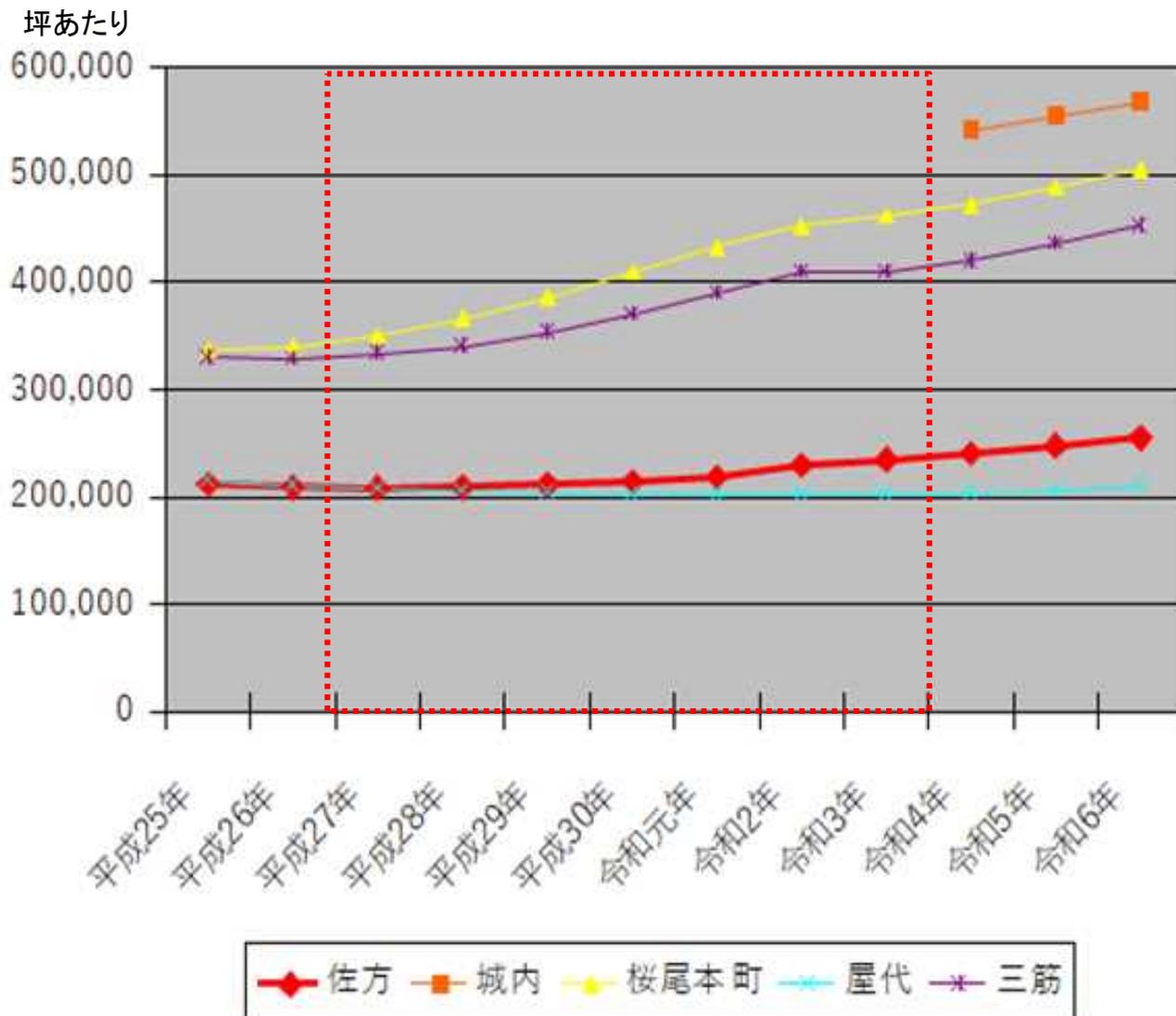
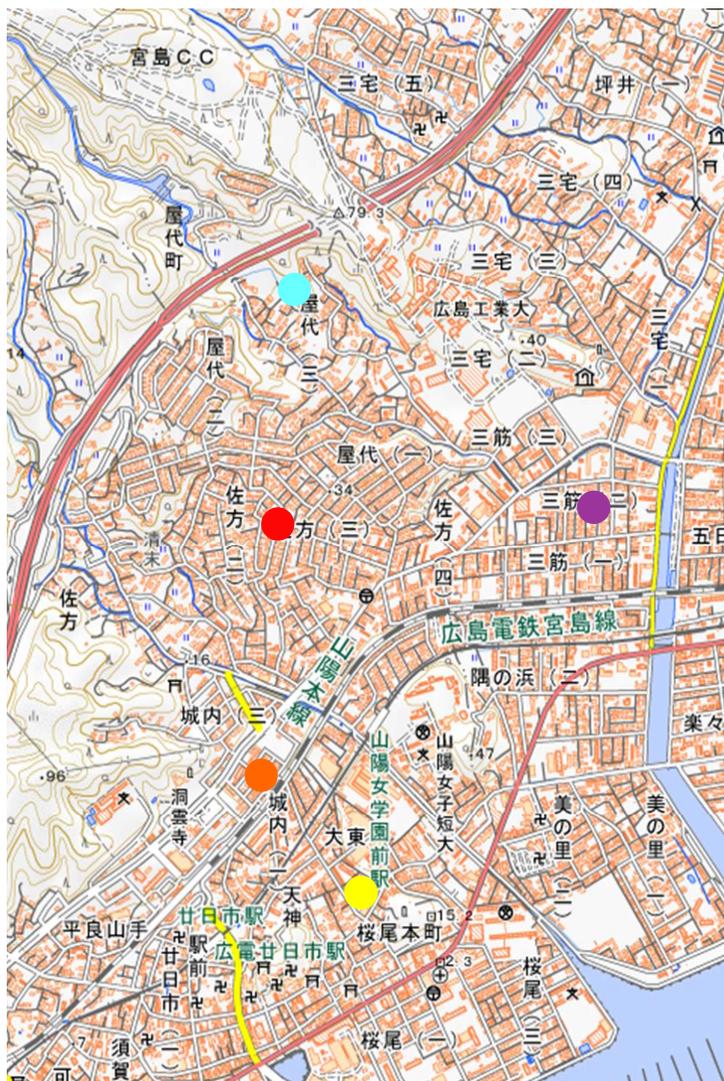
建設工事費:「建設工事費デフレーター」(国土交通省)[* 令和3・4年度は暫定値]

	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和元	2	3	4
建設工事費(住宅総合)	88.7	89.2	90.1	90.8	92.6	94.8	97.3	94	93.8	95.1	94.2	97.0	100.2	100.0	100.3	102.1	105.1	107.4	107.3	115.1	122.1
消費者物価(総合指数)	98.1	97.8	97.8	97.4	97.7	97.8	98.9	98	96.8	96.5	96.4	96.7	99.3	100.0	99.8	100.2	101.2	101.8	101.8	101.5	104.07

(1) 近年の動向について

～変更理由②～

近年の佐方地区とその周辺地区の地価推移



(2)地区計画の内容について

～変更理由②～

現況敷地面積

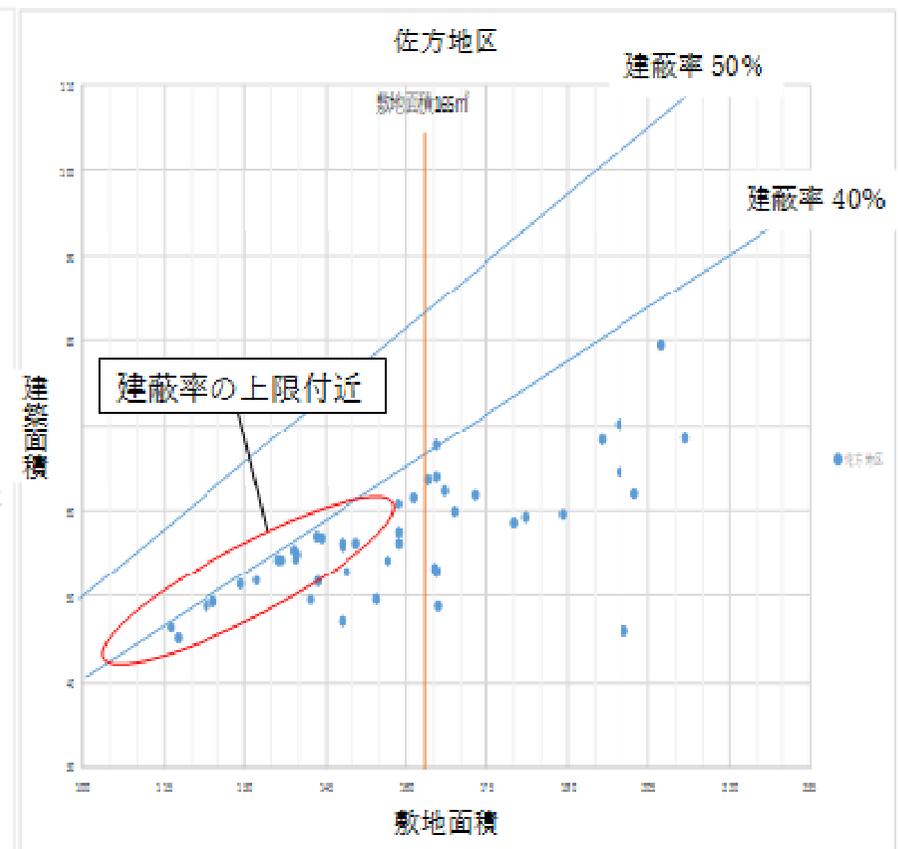
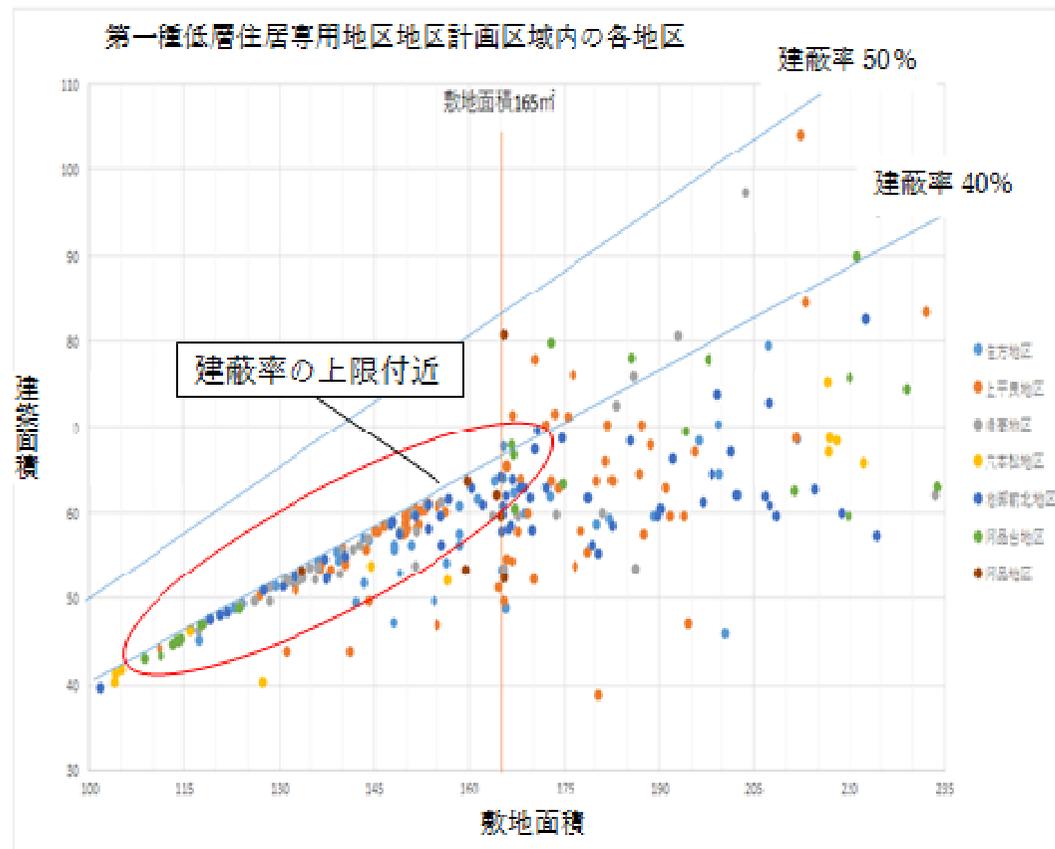


(2)地区計画の内容について

～変更理由②～

不動産の流動性に対する阻害要因

地区計画による建蔽率（規模）の制限～敷地面積165㎡以下は建蔽率40%～

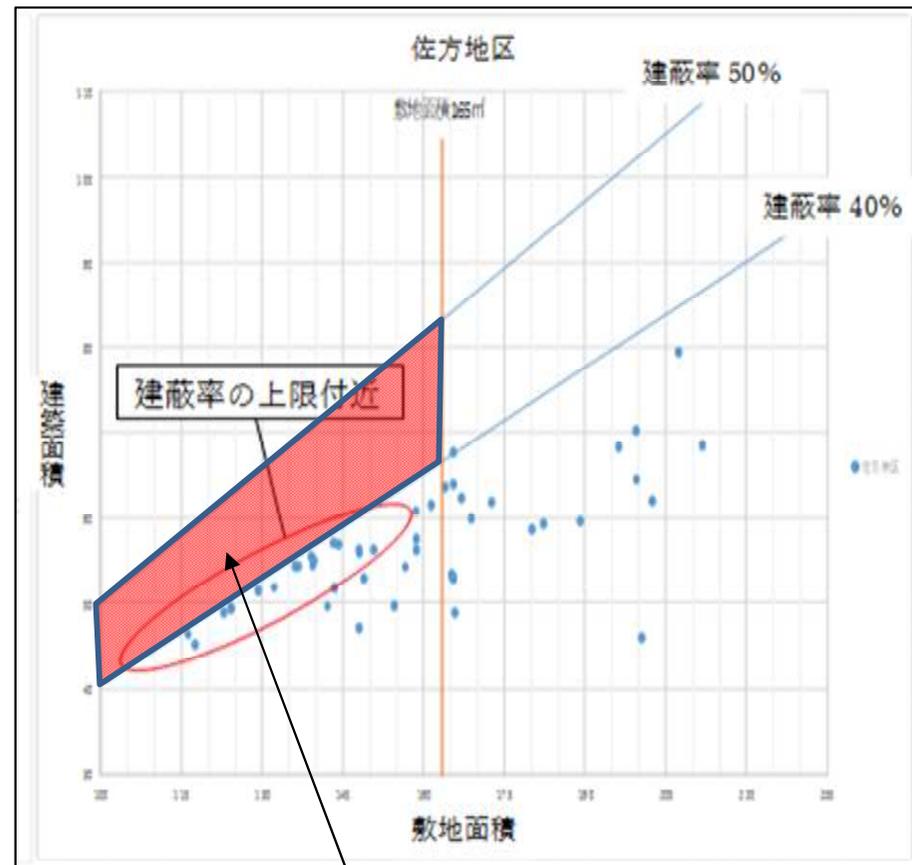
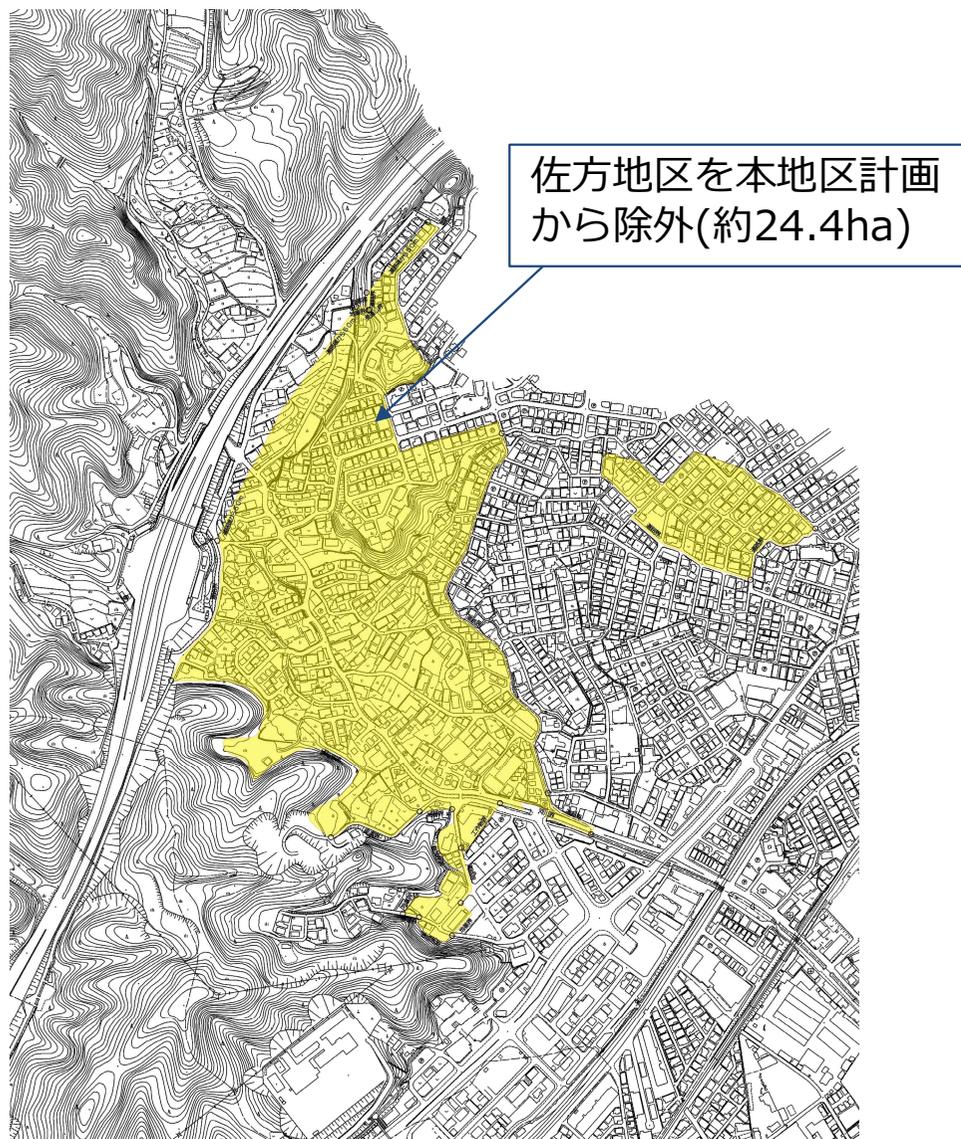


⇒近年の物価高等の影響を踏まえ、不動産の流動性を高めるためにも、小さい敷地であっても、計画できる建築規模に柔軟性を与えることが必要であると考えます。

(2)地区計画の内容について

～変更理由②～

本地区計画による対応



緩和範囲

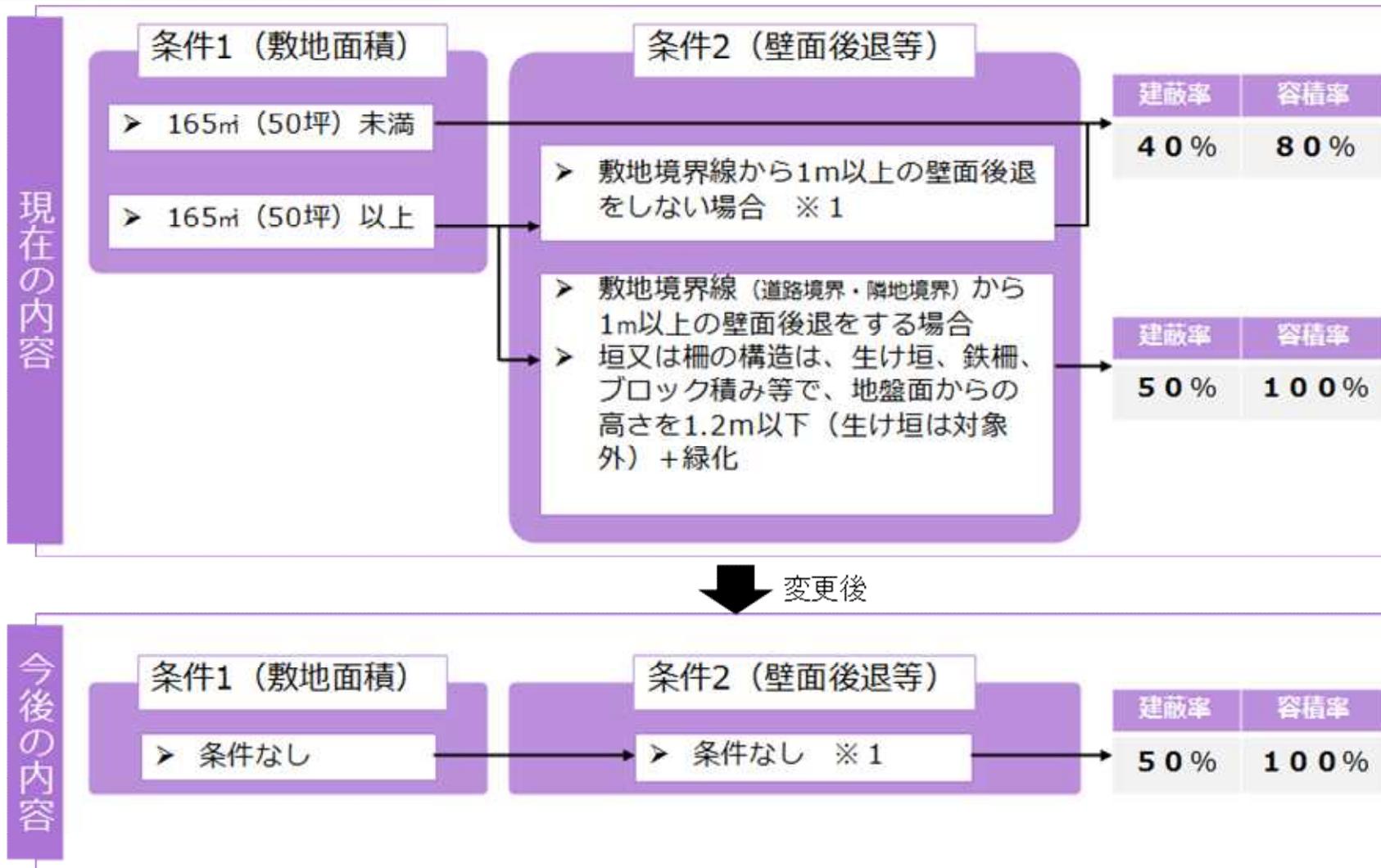
地区計画の区域から佐方地区を除外することによって建蔽率容積率の上限を上げます。

→近年の建築動向に対応することによって不動産の流動性を高めます。

(2)地区計画の内容について

～変更理由②～

変更後の建蔽率、容積率



※1:民法に規定する敷地境界線から50センチ以上の距離は保たなければならない。

(2)地区計画の内容について

～変更理由②～

変更に伴う住環境の保全の考え

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考	
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	○	▲：3,000㎡以下
風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	○	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	○	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	○	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
キャバレー、料理店、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	○	▲：個室付浴場等を除く
校・共学施	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	○	※兼しいし購置を要するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
自動車修理工場		×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

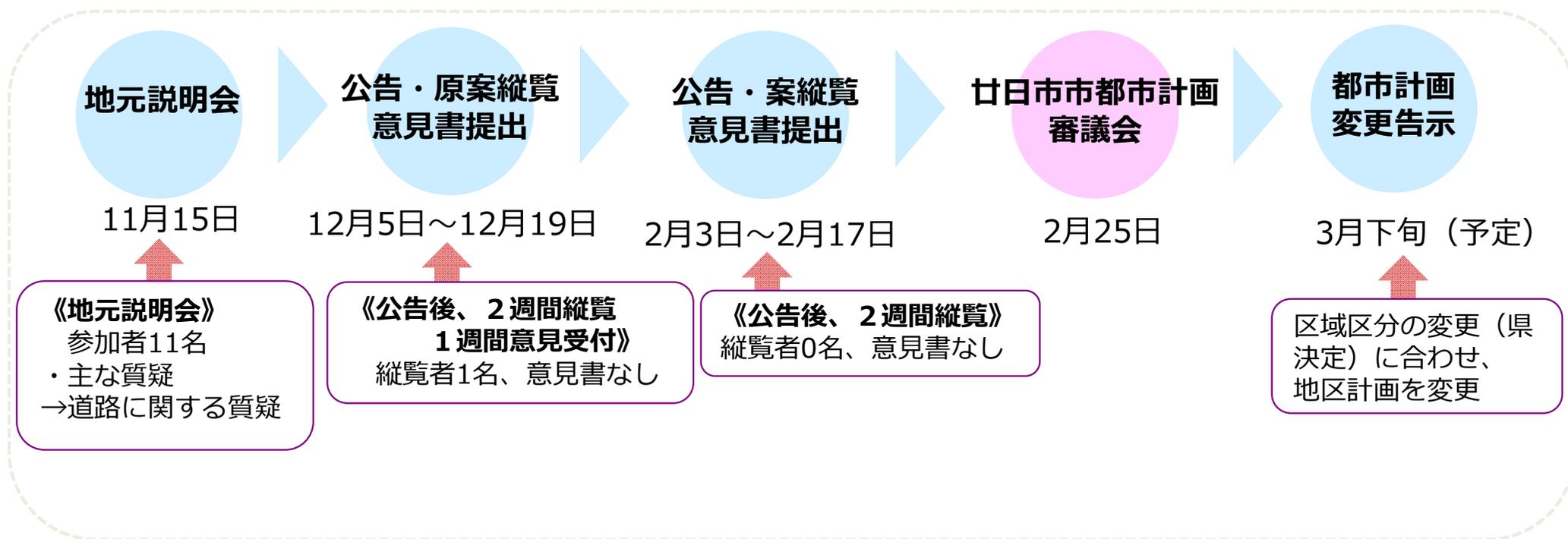
注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く

→地区計画の制限を除外したとしても、用途地域の制限があり、一定の住環境は守られると考えております。

(3) 都市計画変更のスケジュールについて

(3) 都市計画変更のスケジュールについて



ご清聴ありがとうございました。